

JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業に関する
都市計画素案の説明会(公聴会)

意見の要旨及びこれに対する市の考え方等の説明の要旨

J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業に関する都市計画素案の説明会（公聴会）
意見の要旨及びこれに対する市の考え方等の説明の要旨

1 説明事項

- (1) 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）第二種市街地再開発事業の決定
（J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業）
- (2) 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）高度利用地区の変更
- (3) 阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）道路の変更（7.6.363号駅前広場西線）

2 開催状況

- (1) 第1回
開催日時 平成29年1月27日（金）午後7時～午後8時
出席者数 14名
- (2) 第2回
開催日時 平成29年1月28日（土）午後2時～午後5時
出席者数 25名

3 意見の概要

- | | |
|--------------------|-----|
| (1) 市街地再開発事業に関すること | 33件 |
| (2) 道路の変更に関すること | 2件 |
| (3) その他の都市計画に関すること | 3件 |
| (4) 事業費に関すること | 5件 |
| (5) まちづくり協議会に関すること | 5件 |

意見の要旨	市の考え方等の説明の要旨
<p>【市街地再開発事業に関すること】</p> <p>① 再開発ビルの計画への民間事業者の参画時期は決まっているのか。</p> <p>② 具体的な住宅の計画内容はいつ決まるのか。</p> <p>③ 都市計画決定告示以降の事業スケジュールはどのようになるのか。</p> <p>④ 建築物の主要用途に公益施設や商業施設とあるが、具体的にどのようなものが入るのか。</p> <p>⑤ 再開発ビルの階数は。</p> <p>⑥ J R 芦屋駅と再開発ビルの間を立体的に横断できるようにするという説明があったが、北側のようなデッキを想定しているのか。 また、どの程度の規模を想定しているのか。</p> <p>⑦ コンサルタントを入れて地元の方々と話をしているのか。 コンサルタントはどこなのか。</p>	<p>① 民間活力の導入については検討中であり、参画時期などの具体的なスケジュールは未定です。</p> <p>② 都市計画決定後に事業計画を策定していく中で、地権者の方々のご意向を確認しながら再開発ビルの計画を進めていきます。</p> <p>③ 平成29年度に事業計画の決定を目指しています。その後、管理処分計画の決定を行うが、地権者の方々との話し合いの進捗によるため、具体的なスケジュールは決まっていません。</p> <p>④ 公益施設については、子育て支援、本市の魅力発信、多世代交流等の機能を持った施設の導入を検討しています。 商業施設については、大規模なものではなく、現在、本地区にあるような、地元に着した店舗等がふさわしいと考えています。</p> <p>⑤ 周囲から大きく突出しない規模が望ましいと考えており、12階程度を想定しています。</p> <p>⑥ 歩行者と車の動線を分けるため、改札と交通広場や再開発ビルをつなぐ通路を考えています。 形状や規模は今後検討していきますが、歩行者の安全性やバリアフリーを考慮して計画を進めていきます。</p> <p>⑦ 市が委託しているコンサルタントとともに、地元の方々の意見を伺いながら検討を進めています。 会社名は「協同組合 都市設計連合」です。</p>

意見の要旨	市の考え方等の説明の要旨
<p>⑧ 駐輪場を設けるとの説明があったが、どのようなものを考えているのか。</p> <p>⑨ 市は、第二種市街地再開発事業の施行区域の条件である「都市再開発法第3条の2第2号イ」の密集地ではなく、交通広場の整備を行う必要があるため「ロ」に該当するとしている。そのため、ロータリーと再開発ビルの整備を行う計画案になっているが、芦屋の景観にふさわしくないものとなると思うので、もっと議論をして素晴らしいものにしてほしい。このまま進めるには議論が足りていない。</p> <p>⑩ 市の委託しているコンサルタントは、全体をプロデュースし、デザインする力が欠けている。都市計画が決定されると後から区域を拡げる事は不可能になる。将来に禍根を残す事を危惧する。</p> <p>⑪ まちづくり協議会の事務局（市）に対して不信がある。委員会で市議会議員から「十分に説明するように。」との意見が出ているのに、なぜ都市計画決定を急ぐのか。杓子定規の説明では納得できない。第二種市街地再開発事業について、皆さんは、正確に理解していないと思う。</p>	<p>⑧ 現況は駐輪場が点在しており、駅から離れた場所にある駐輪場もあります。</p> <p>現在の使用実態等を研究して、市街地再開発事業区域の中の利便性の良い場所へ集約したいと考えており、設置場所などについて、現在検討を行っています。</p> <p>⑨ これまで本市は、阪神間の良好な住宅都市として発展してきましたが、人口減少社会を迎える中、本市の魅力を更に高めていく必要があります。JR芦屋駅は本市の中心に位置しており、本地区は、本市の南の玄関口としてふさわしい、交通の利便性、安全性の高いまちにしていきたいと考えています。</p> <p>本地区は密集市街地ではないが、交通広場の整備が重要な課題であるため、「都市再開発法第3条の2第2号ロ」を適用し、第二種市街地再開発事業を進めていく事が、この地区での生活、商売を続けていきたいという地元の皆様のご意向や本地区の課題の解決等に一番適していると考えています。</p> <p>⑩ 再開発ビルや立体横断通路については、都市計画決定後に基本設計や実施設計を進めていきます。その際には、地元の皆様のご意向も踏まえながら、本市の南の玄関口としてふさわしいものとなるよう計画を進めてまいります。</p> <p>⑪ まちづくり協議会の中で市街地再開発事業の仕組みや一種と二種の違いについて説明をさせていただきます。</p> <p>交通結節機能の向上のため、交通広場を整備する事が、この事業の大きな目的の1つであり、行政が主体となって積極的に事業を行っていくことができる、第二種市街地再開発事業が適していると考えています。</p>

意見の要旨	市の考え方等の説明の要旨
<p>⑫ 再開発ビルは区分所有の建物となる。現在の単独の所有権が共有になる事や、建物敷地が駅から離れた位置となるが、どのようなメリットがあるのか。</p> <p>⑬ 再開発ビルに入居すると、毎月高い維持管理費を払わないといけない。他の再開発地区に成功例もない。また、まちづくり協議会で、講演会の開催を希望したが開催してくれない。専門委員会などを開き、まちづくりのプロを起用すべきである。建物の計画や管理費などを示してから、都市計画決定をしてほしい。計画内容がわからないと納得できない。</p> <p>⑭ 計画案を決めたのは、まちづくり協議会なのか、それとも市か。</p> <p>⑮ JR西日本は、この計画案で同意されているのか。</p>	<p>⑫ 市街地再開発事業では、個々にお持ちの土地や建物の権利を再開発ビルに移していただく事になるが、資産については等価が大原則となります。商業のメリットとして、バス停を再開発ビルに接して配置する事や再開発ビル内への公益施設の導入、駅と再開発ビルをデッキで接続することなどにより、再開発ビルへの人の流れや賑わいづくりを考えています。</p> <p>また、交通広場の整備手法の1つとして、街路事業があるが、交通広場を整備すると、区域内の方は全員転出していただく必要がありますが、地元の皆様から、この地区に住み続けたいというご意向を伺っています。市街地再開発事業では、再開発ビルに入居していただくといった選択肢が増えます。</p> <p>⑬ 再開発ビルの維持管理費は、空調費や清掃費等によって変わってくるため、現段階ではお示し出来ないが、重要な課題であると認識しています。</p> <p>管理費や修繕積立金を安価にできるよう、都市計画決定の後、基本設計、実施設計を進める中で検討していきます。</p> <p>⑭ まちづくり研究会・協議会での議論やご意見を踏まえ、市が計画したものです。</p> <p>⑮ JR西日本とは、区域や駅へのエスカレーター設置等を議題に協議を行っています。</p> <p>計画案も提示しており、現在、JR社内で検討いただいています。</p>

意見の要旨	市の考え方等の説明の要旨
<p>⑩ コンパクトシティを考えると、ロータリーは1つで十分である。また、バス・タクシー乗降場の真ん中にある緑色の部分は必要なのか。事業区域を決めると費用が決まるが、必要最低限で事業を行う事が今の時代である。市はロータリーをつくり、昭和時代の再開発ビルを建てようとしている。市長は日本一のものをつくると言われているが、どこが日本一なのか。</p>	<p>⑩ ロータリーの配置については、これまで様々な案を検討してきましたが、円滑な交通の流れや、再開発ビルとロータリーの関係性も考え、現在の計画案としています。ロータリーを計画するに当たっては、バスの軌跡を考慮して計画しているため、真ん中の緑色の部分は、必要なスペースとして生まれてきています。</p> <p>開発の規模については、交通安全の確保、交通結節機能の向上、本市の南の玄関口としてふさわしいまちにする事を実現するため、必要最小限の区域設定としています。</p>
<p>⑪ 都市計画決定をされると、反対者は強制撤去されることになるのか。住民の中には市の案に賛成しかねる方が何人かいる事を理解していただきたい。</p>	<p>⑪ 制度としては、収用手続きが可能な事業であるが、都市計画決定を行う現段階で、収用を行う考えはありません。</p> <p>皆様のご理解とご協力を得られるまで、十分に説明してまいります。</p>
<p>⑫ まちづくり研究会・協議会としてやってきたことは意味があると思う。事業区域や計画案を決めたのは市だが、誰かが決めないとスタートしない。</p> <p>市は地権者1人1人の了承がない限り、事業は進めないとやってきた。私は、自分が納得すれば合意するし、納得しなければ区域から外れる。</p> <p>もう一度、市から地権者に対して、事業の進め方を言ってほしい。</p>	<p>⑫ この事業を進める上で、ご不安を感じている方もおられる。皆様のご理解がなければ事業は進められない。ご理解いただけるまで、市の考えの説明は継続して行っています。</p>
<p>⑬ 都市計画決定されると区域や建築敷地などの制約ができ、自由な発想での計画ができなくなる。高層化された建築物があるという理由で区域から除外された箇所があるが、まちの景観の観点からみて、道路で囲まれた範囲で、区域を決めるべきである。</p>	<p>⑬ 区域を決める事は、計画検討を進めていく上で必要なことだと考えています。高層化されている建築物があるところは、市街地再開発事業の目的の1つである高度利用が既にされているため、区域から除外しています。</p>

意見の要旨	市の考え方等の説明の要旨
<p>②① 進め方に不満を持っている方もいるが、皆さんが納得できるよう、将来のまちの姿がイメージできる資料を用いて夢のある案を示し、周囲の人にも利益がある事を提示しないとイケない。</p> <p>②② 住民の方々への第二次意向調査で53%が「共同化したくない」との意見を出しており、第三次意向調査では、「事業に参画したい」「条件によっては事業に参画したい」という方は合わせて41.7%であった。しかし市は、ここに住み続けたい、商売を続けたい方のために、市街地再開発事業を行う事としており、交通広場として都市計画決定されていた区域から上げた区域で計画をしている。住民の方々をこの地に残すための方法として、他の方法は考えられないのか。 また、近隣住民にも喜んでもらえるものをつくらないといけない。</p> <p>②③ 交通広場をつくるという理由で第二種市街地再開発というのは、無理があると思う。行政主導であれば、一種・二種どちらでも出来る。近隣の駅前再開発は、ほぼ一種であり、二種は緊急性のある危険性の高い地区で行うものである。</p> <p>②④ ロータリーは駅に隣接させるべきである。</p> <p>②⑤ 早く事業を進めるためには、住民の意見を尊重したプランにしないとイケない。計画案について、住民の間で十分な議論がなされていない。まちづくり協議会では、住民は意見を言う権利はあるが決定権がない。</p>	<p>②① まちづくり協議会の計画検討会での検討資料として、イメージ図などの資料を提示した事もありますが、まず区域を決めて、今後具体的な検討を行っていく中で、将来のまちの姿をお示しできる場を設けたいと考えています。</p> <p>②② 意向調査では、この地区に残りたいという方が多くいらしゃいます。交通広場を街路事業で整備するとなると、地区に残っていただく選択肢がなくなってしまうため、市街地再開発事業により事業を行っていきたいと考えています。</p> <p>②③ 全国的には、一種で行われているケースの方が多いが、本地区においては、交通広場の整備が大きな課題となっていることから、第二種市街地再開発事業としています。</p> <p>②④ ケーススタディの中で、駅とロータリーを隣接させ、その南に東西道路を配置したパターンも検討したが、東西交通の円滑な流れや再開発ビルへの人の寄り付き易さ等を総合的に判断し、現在の計画案としています。</p> <p>②⑤ まちづくり協議会の計画検討会での皆様からのご意見や議論の内容を踏まえ、市が計画案を作成し、今回、都市計画素案として説明しています。</p>

意見の要旨	市の考え方等の説明の要旨
<p>②⑤ 以前、市から駐輪場を再開発ビルの地下に集約するという話があったと思うが、再開発ビル内の公益施設用の駐車場のために公共駐輪場のスペースがなくなった。交通広場の地下に駐輪場をつくるという話も聞いたが、説明を求める。</p>	<p>②⑤ 再開発ビルには、商業施設や公益施設を利用される方及び住宅の方のために設置が必要な駐輪、駐車の数、「芦屋市住みよいまちづくり条例」で定められています。</p> <p>J R 芦屋駅の南では、駐輪場が点在しており、市街地再開発事業を行う中で、集約化していきたいと考えています。</p> <p>また、駐輪場の配置については、交通広場の地下も検討しているが、整備手法として、機械式や自走式など様々な方式があり、利便性の良いものとなるよう、検討を進めています。</p>
<p>②⑥ 駐輪場の入口が、バス停の南側に配置されているが、歩行者と自転車が混雑する事が予想される。</p>	<p>②⑥ 参考図に一つの案として駐輪場入口を記載しているが、今後、人や自転車の安全を確保するための詳細な検討を行ってまいります。</p>
<p>②⑦ 一般車乗降場に入りきらない一般車は東西道路に溢れるのではないかと。</p>	<p>②⑦ 一般車乗降場については、現在、道路に停車している状況を解決するために計画しているが、今後、現地の測量を行い、詳細な検討を進めていきます。</p>
<p>②⑧ 駅南側のバスの交通量が、現在の約 2.7 倍に増えると聞いているが、現段階で考えているバスの流れを説明していただきたい。</p>	<p>②⑧ 市域の南側に向かうバスは、本地区の交通広場を使用する事を想定して、阪急バスと協議を進めています。運行経路については、阪急バスが決定するため、現段階で市から説明できませんが、今後、阪急バスと協議を進めていく中で、皆様にお示し出来ると考えています。</p>
<p>②⑨ 専門家を入れて複数案を作成し、比較検討を行ってほしい。</p>	<p>②⑨ コンサルタントに業務を委託し、計画検討を行っています。また、交通安全については、公安委員会等と協議し、ご指示もいただきながら計画検討を行っています。</p>

意見の要旨	市の考え方等の説明の要旨
<p>③⑩ JRと住民の立場は同等なのか。</p> <p>③⑪ 上宮川町の一部も事業区域に入れば、戸建て住宅の方に迷惑をかけずに済むのではないか。</p> <p>③⑫ 示されている交通広場の計画案では、バスが回転できないのではないか。でたらめな計画だ。</p> <p>③⑬ 事業区域は、様々な面から検討し、ベストな案で決めるべき。 このまま手続を進めていくのか。</p>	<p>③⑩ 区域内に土地や建物をお持ちであるという点では、JRも住民の皆様と同じですが、JRには、公共交通である鉄道事業者という面もあります。そのため、鉄道事業に支障が生じないように、協議を行っています。</p> <p>③⑪ 事業区域は、駅前での交通安全の確保、交通結節機能の向上、本市の南の玄関口としてふさわしい整備のために必要最小限の設定としています。</p> <p>③⑫ 交通広場はバスの軌跡を考慮し、バスが回転できるように計画しています。</p> <p>③⑬ 本日は都市計画素案の説明会（公聴会）として、検討の上、作成した素案を説明しています。今後、都市計画審議会に諮り縦覧等の手続を経て、都市計画決定をしたいと考えています。</p>
<p>【道路の変更に関すること】</p> <p>①① 計画書に道路の構造として「地表式の区間における鉄道等との交差の構造」とあるが、どういう意味か。</p> <p>①② 駅前線と国道2号の接続部の西側には隅切りがないが、これから隅切りを確保していくのか。隅切りが確保できなければ、都市計画として脆弱ではないか。</p>	<p>①① 駅前広場西線は、道路の形態が地表式で、幹線街路川西線と立体的に交差し、その他の幹線街路と平面的に交差する箇所が3箇所あるという事です。 なお、今回の変更内容は交通広場の面積の変更で、道路部分の変更はありません。</p> <p>①② 駅前線は、資料の形で都市計画決定されており、今回の整備はこの形での整備を考えています。 駅前線と国道2号との接続部の西側は民地で建物が際まで建っているため、現実的に隅切りを設けるのは難しいが、国道2号には歩道があり、ラップ状の広がりのある形状になっているため、円滑に車が通行できる計画となっています。</p>

意見の要旨	市の考え方等の説明の要旨
<p>【その他の都市計画に関すること】</p> <p>① 川東線はJRと交差する計画となっているが、地下とするのか高架とするのか、具体的な検討をしておくべきではないか。 また、JR北側の道路との接続は難しいのではないか。</p> <p>② 本日は、説明会だけではなく、公聴会という趣旨もあるので、住民の意見を反映するため、意見を十分に聞いてほしい。</p> <p>③ 公聴会で出た意見は、どの程度計画に反映されるのか。それとも素案のまま手続を進めるのか、市の考えを教えてください。</p>	<p>① 川東線の構造は、都市計画では高架でJRと交差することとしているが、現段階で詳細な検討はしていません。技術的な課題については、事業化の際に検討を行います。</p> <p>② 本日は、都市計画の案を作成するにあたり、住民の方の意見をお聞きすることを目的に開催しております。</p> <p>③ 都市計画審議会へ、公聴会でいただいたご意見を、市からの回答内容とともに報告します。都市計画審議会には、この都市計画素案を説明させていただきます。</p>
<p>【事業費に関すること】</p> <p>① 用地買収面積はどのくらいか。用地買収だけでも相当な費用が必要だと思うが、どのくらいの予算を考えているのか。長期財政収支見込では、この事業に102億円かかるとされているが、用地買収だけで100億円かかると思う。それを超えたらどうするのか。</p> <p>② 事業費については、プランに応じて詳細図を作成して、正確な金額を提示し、変更が生じた際には、金額と変更した内容を合わせて説明しないとわからない。</p>	<p>① 用地買収面積は、今後、区域内の皆様の土地を測量させていただき、面積を確定していきます。 市の長期財政収支見込では、当事業に係る費用を102.8億円としているが、事業費については都市計画決定後、再開発ビルや交通広場等について具体的な計画を進める中で確定していきます。</p> <p>② 事業費は、長期財政収支見込の中で概算額として102.8億円を計上しています。都市計画決定以降の手続として、事業計画を策定する中で、資金計画を算出していきます。</p>

意見の要旨	市の考え方等の説明の要旨
<p>③ お金の出入りがどうなるのか概算でも良いので示すべき。市民の税金を使う事業なので、長期財政収支見込の 102.8 億円の根拠をはっきりさせる必要がある。</p> <p>④ 長期財政収支見込について、昨年 4 月に、説明を求めたが、詳しい説明を受けた事が無い。今年 3 月には新たな長期財政収支見込が出されると思うが、都市計画審議会には、内訳を説明するのか。</p> <p>⑤ 計画が理に適っているかどうかを判断する上で費用の話は避けて通れないのではないかと。長期財政収支見込は、今年度出されるものと昨年度で費用の増減はないのか。</p>	<p>③ 長期財政収支見込の金額は、土地の買収費用や再開発ビルの建設費、保留床の処分益等を考慮して計上しています。</p> <p>長期財政収支見込は、ホームページで公開しており、一般財源や、国庫補助等の金額などもご覧いただけます。</p> <p>今後、事業計画を作成する中で、更に精度が上がった事業費を算出していきます。</p> <p>④ 長期財政収支見込は予算ではなく、今後 10 年間の財政運営を確認するための資料で、ホームページで公表しています。</p> <p>都市計画審議会は、都市計画の観点で計画の妥当性を審議いただく場であり、予算は市議会での審議事項になります。</p> <p>⑤ 長期財政収支見込については、市内部で調整しており、最新の情報をもって更新していきます。公表した後、必要に応じて説明する場を設けます。</p>

意見の要旨	市の考え方等の説明の要旨
<p>【まちづくり協議会に関すること】</p> <p>① 市は、まちづくり協議会の計画検討会を38回行ってきたと言うが、市からの説明は一方的で、住民とのキャッチボールになっていない。</p> <p>まちづくり協議会自体が、市と結託した非民主的な組織のように思う。同じ方が長く協議会会長をされているので、交替してほしい。</p> <p>② 私はパブリックコメントで「まちづくり協議会の役員が不明瞭である。」と意見を提出した。</p> <p>(※意見は、市ホームページの問い合わせフォーム(市民意見募集の意見提出方法によらない方法)で提出されており、9月29日に個別にメールで回答)</p> <p>議題をその都度選定し回数を重ねてきたとの事であったが、計画検討会に出席されている方の同意があったという説明がなかったため、その辺りの説明をお願いする。</p> <p>まちづくり協議会の規約によると、会長は互選で選ぶ事になっているが、選挙をしていない。役員承認議案が保留となっているが、市はどのように考えているのか。不信感を持たれたまま継続する事は、いい加減な税金の使われ方に結びつく事が懸念される。</p> <p>③ なぜ、まちづくり協議会役員の改選に着手しないのか。保留では説明になっていない。</p>	<p>① これまで、地元の皆様から多くの時間をいただいで検討を進めてきました。計画検討会では、その都度、会員の皆様のご意見を踏まえて議題を選定し、資料等を提示して検討を進めてきています。</p> <p>② まちづくり研究会は平成10年に設立されています。平成13年には市の財政状況の悪化を理由に、事業を延期していますが、第4次総合計画を踏まえ、平成23年度から、本地区の現況調査等を始め、平成25年度から、まちづくり研究会と市で勉強会を計8回開催しました。</p> <p>平成26年に会員への個別説明や準備会を開催し、会員の範囲や事業の予定区域、会の進め方等を見直して、平成26年7月にまちづくり協議会が設立されています。規約は、会員の皆様に説明し、議論の上定めており、役員についても規約に基づいて選任されています。</p> <p>しかし、昨年5月の総会では、役員承認議案について、会員の皆様のご賛同をいただけずに保留となりました。そこで、昨年夏頃、事務局から新たな役員案を提示しましたが、ご賛同いただけず、臨時総会の開催に至っていないという状況です。</p> <p>③ 昨年5月の総会で提案した役員承認議案は保留となっており、昨年夏頃に提案した役員案にも賛同いただけずに、現在に至っています。</p>

意見の要旨	市の考え方等の説明の要旨
<p>④ まちづくり協議会の臨時総会を開催し、役員の改選をしてほしい。</p> <p>⑤ まちづくり協議会自体に不信がある。同じ方が会長を長年務めていることは適正なのか。</p>	<p>④ まちづくり協議会運営について、ご意見をいただいておりますが、まちづくり協議会の役員承認議案は保留となっているものの、計画検討会を続けてきており、運営については適切であると認識しています。</p> <p>役員の件については、結論を得ることができず現在に至っていますが、臨時総会を開催できる状態にしていきたいと考えています。</p> <p>⑤ まちづくり協議会は、設立前に会員の皆様に会員の範囲や規約について説明をし、ご了解のもと設立されています。役員承認についても規約に基づいた運営がされていると認識しています。</p> <p>ただし、今年度の役員承認議案については保留となっています。</p>